

Élénkülhet idén a lakás piac

MBH Index: országos szinten 4-8 százalékos áremelkedés várható a lakóingatlanok piacán 2024-ben

A javuló gazdasági kilátások és a mérséklődő kamatszintek hatására idén többen dönthetnek lakásvásárlás mellett – derül ki az MBH Indexből, az MBH Jelzálogbank által végzett elemzésből. 2024-ben a kamatszintek csökkenésével a hitelezési piac is aktívabb lehet, és az igénybe vehető állami támogatások révén is változást hozhat az idei év: a jobb elhelyezkedésű, falusi CSOK igénybevételének lehetőségével, illetve a stabil munkaerőpiaccal rendelkező településeken jobban nőhet a kereslet. A növekvő kereslet az árak emelkedésének irányába hathat, ez az árnövekedés pedig nagymértékben befolyásolhatja, hogy milyen hozamot eredményezhet az ingatlanbefektetés. A szakértők 4-8 százalékos nominális áremelkedésre számítanak ebben az évben. Az ingatlanpiaci kínálat is szélesebbé válhat a javuló kamatkörnyezet hatására, és a kedvezményes áfa jövőre várható kivezetése is serkentheti a bővülést.

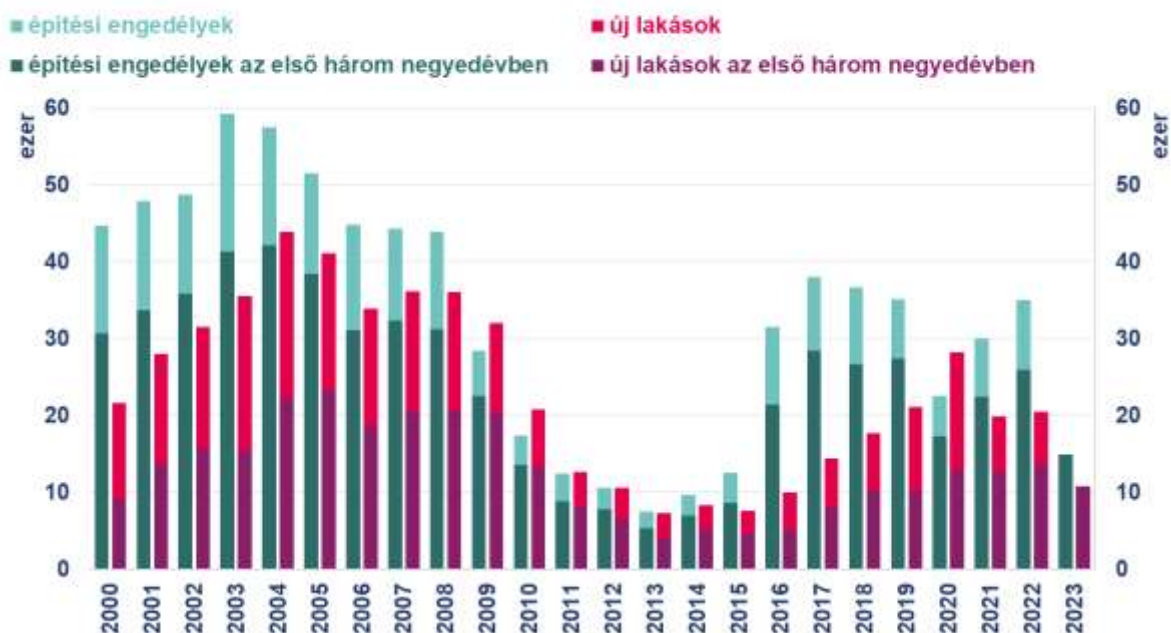
Kínálat

2023-ban csökkent az építési kedv, az első 9 hónap adatai alapján 2022 azonos időszakához képest 21 százalékkal kevesebb, nem egészen 11 ezer lakást adtak át Magyarországon. De a visszaesés 2020 és 2021 első három negyedévéhez képest is 14,5-16 százalékos volt. Az átadott lakások száma nagyobb mértékben csökkent a megyeszékhelyeken (-37%), és Budapesten (-29%), mint a kisebb városokban és községekben, ahol 8-9 százalék között mozgott a visszaesés mértéke január és szeptember között az előző év azonos időszakához képest.

De nem csak az átadott lakások száma csökkent 2023 elérhető adatai alapján. A kiadott engedélyek száma az év első 3 negyedévében nem érte el a 15 ezret, szemben a 2022-es azonos időszakában mért 26 ezres számmal. A csökkenés tehát mintegy 43 százalékos volt, de a gyenge 2020-as év első kilenc hónapjával összehasonlítva is hozzávetőleg 14 százalékos volt az elmaradás. A visszaesés azonban nem érintette egyformán az ország minden részét, régiós szinten leginkább a Dél-Dunántúlon csökkent a kiadott engedélyek száma, 57 százalékkal. De jelentős volt a mérséklődés Pest vármegyében és a Nyugat-Dunántúlon is, ahol feleződött az engedélyek száma. Településtípus szerint az engedélyek számának visszaesése a település méretének csökkenésével nőtt, így míg Budapesten és a megyeszékhelyeken a kiadott engedélyek száma 39 százalékkal esett vissza, addig a községekben 49 százalékkal csökkent az egyszerű bejelentések és engedélyek száma. (1. ábra)

A kínálat szempontjából fontos, hogy a 2028 végéig várt lakásértékesítések esetében a kedvezményes áfa érvényesítéséhez a fejlesztőknek még az idén meg kell szerezniük az építési engedélyeket. Bár a mostani határidő már könnyítés az eredeti 2022 végével szemben, de ahogy 2022-re, úgy idénre is erősödő engedélyeztetési aktivitás várható a határidő miatt. Szintén fontos, hogy 2024 közepétől életbe lép az új ingatlanokra vonatkozóan az energetikai követelmények szigorítása, amelyre a fejlesztők már jó ideje készülhetnek, hiszen a határidőt már korábban többször eltolták.

Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon

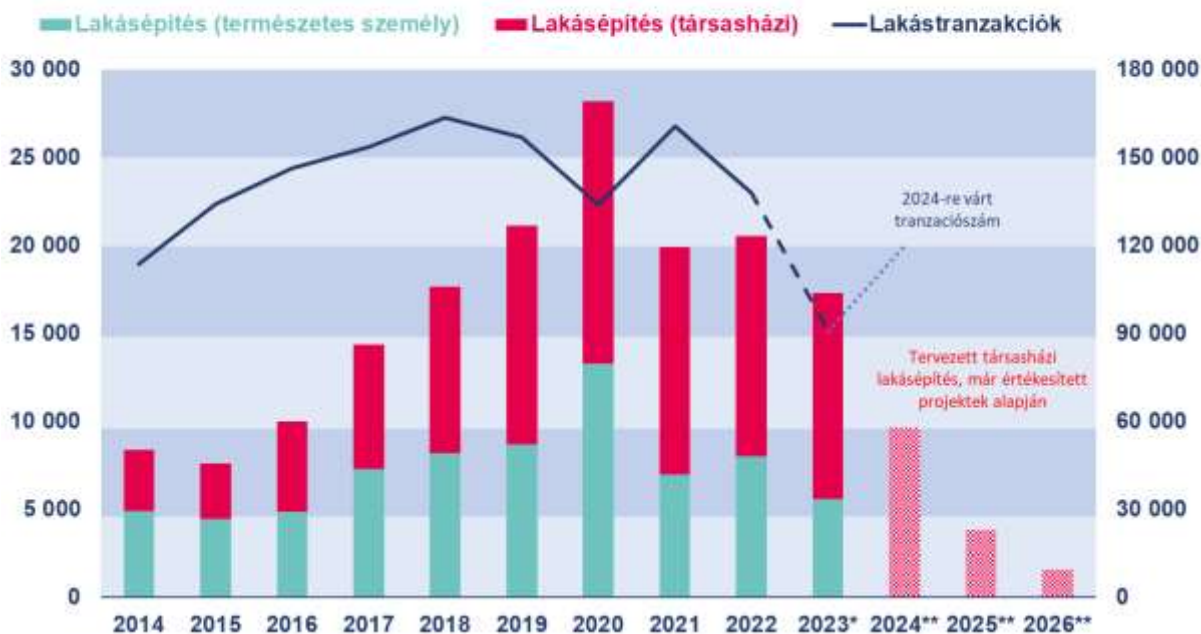


1. ábra: A lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma Magyarországon (Forrás: KSH)

Az ELTINGA Budapesti Lakáspiaci Riport szerint 2024-ben az eddig bejelentett és értékesítés alatt álló projektek adatai alapján Budapesten körülbelül 6200 társasházi lakás átadása várható az értékesítés alatt álló projektekben. Ebből valamivel több mint 2500 volt szabad 2023 végén. 2025-re egyelőre kevesebb projektet jelentettek be, mindössze hozzávetőleg 2600 lakás várható, amelyek mintegy fele szabad. A 2026-ra bejelentett projektekben egyelőre körülbelül 1500 lakás épülhet, ezek közül még több mint 1000 volt év végén elérhető. Az előbbiekhöz adódhat még hozzá a jelenleg már építés alatt álló, de még nem értékesített lakások száma, ami valamivel kevesebb mint 6000 darab. A 2024-2026-os időszakra egyelőre kevesebb mint 11 ezer új lakás várható Budapesten (értékesítés alatt álló projektekben), ami csökkenést jelent a tavaly 2023-2025-re várt közel 13 ezerhez képest.

A vidéki piacot nézve egyelőre óvatosak a társasházi lakásépítési tervek, és kevesebb lakás átadása várható idén a legalább 10 lakásos beruházások körében, mint az tavaly ilyenkor erre az évre valószínűsíthető volt. Az ELTINGA Vidéki Lakáspiaci Riport adatbázisa szerint a legalább 10 lakást kínáló projektben 2023 harmadik negyedévében kevesebb mint 10 ezer lakás épült, vagy szerepelt a tervekben. Ezek közül a szabad lakások száma a már befejezettekkel együtt valamivel több mint 6600 darab volt. (2. ábra)

Lakásépítés (bal tengely) és lakáspiaci tranzakciók (jobb tengely)



2. ábra: Az átadott és átadni tervezett vállalkozások által és természetes személyek által épített lakások száma, valamint a lakáspiaci tranzakciók alakulása (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport, ELTINGA Vidéki Lakáspiaci Riport, KSH. *a KSH adott első háromnegyedében átadott lakásszám + a Budapesti Lakáspiaci riport legalább 4 lakást, és a Vidéki Lakáspiaci Riport legalább 10 lakást tartalmazó projektben várható átadások az év utolsó negyedében; tranzakciószámbebecslés: DH, ** A Budapesti és Vidéki Lakáspiaci Riport adatbázisa alapján (a legalább 4, illetve 10 lakásos társasházban) várhatóan elkészülő lakások száma, várt tranzakciószám (MBH Index))

A kínálat az előbbieken alapján tehát szűkült a lakáspiacon, a fejlesztők csak óvatosan vágtak bele új projektekbe, beruházást többnyire a nagyobb cégek tudtak indítani. A társasházi lakásépítések mellett a családiház-építések is jelentősen visszaestek. Idén azonban a javuló kamatkörnyezet hatására a kínálat növekedésére lehet számítani, a családi házat tervezők egy kedvezőbb kamatkörnyezet esetén bátrabban indíthatják el a kivitelezéseket, amivel sietniük is kell, hiszen a kedvezményes áfa kihasználására a jelenlegi szabályok szerint az idén engedélyt szerző projekteknek van lehetőségük, ami az esetükben egyszerű bejelentést jelent, vagyis az építkezés elindítását. De a társasházi beruházók is aktívabbak lehetnek, ráadásul a kedvezményes áfa jövő évtől várható kivezetése miatt, illetve annak korábbi, 2022 év végi határidejéhez kapcsolódóan sok, már elkészült terv lehet a fiókokban, amelyeket gyorsan el lehet indítani. Ugyanakkor az is igaz, hogy egy beruházás megvalósítása időt vesz igénybe, vagyis a kínálat csak lassabban lesz képes reagálni a kereslet élénkülésére.

Kereslet

Gazdasági környezet

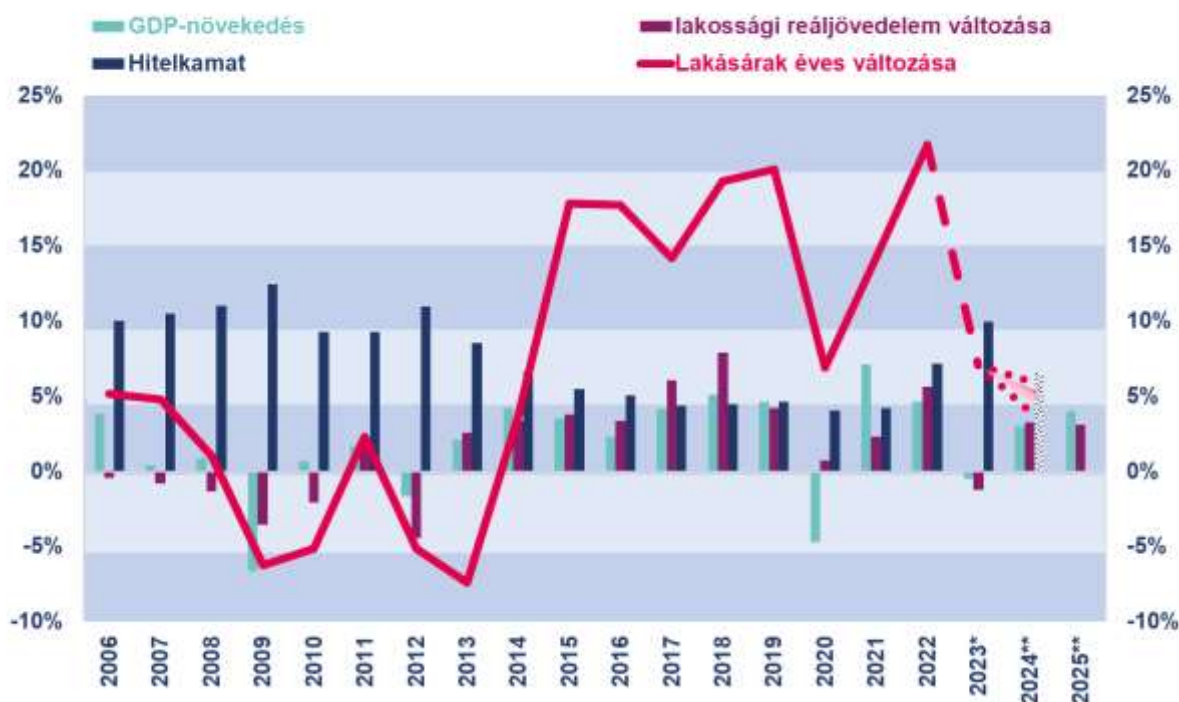
2024-ben javuló gazdasági környezetre lehet számítani Magyarországon, a tavalyi GDP-visszaesést növekedés követheti az idén. Az MNB decemberi inflációs jelentése szerint 2024-ben a gazdasági növekedés 2,5 és 3,5 százalék között lehet.

Szintén kedvező a kereslet szempontjából, hogy a tavalyi csökkenést követően 2024-ben ismét növekedhet a lakosság reáljövedelme, ennek mértéke 2,8 és 3,7 százalék között várható. A foglalkoztatottság is kedvezően alakulhat, a munkanélküliségi ráta 3,6 és 3,9 százalék között várható

csupán. Tovább támogathatja a keresleti oldalt, hogy az infláció 2024-ben jóval mérsékeltebb lehet, mint 2023-ban, az idénre várt szintje 4 és 5,5 százalék között mozoghat az MNB előrejelzése szerint.

A kereslet szempontjából nagyon fontos szerepe van a hitelkamatok szintjének, ebben szintén jelentős pozitív változás várható. Míg a tavalyi év jelentős részében 10 százalék körüli kamatszinteken lehetett lakáshitelt felvenni, és csak év végén volt megfigyelhető némi csökkenés, addig az idei év már jelentősen alacsonyabb kamatszintekkel kezdődött, köszönhetően az önkéntes kamatplafonnak. Az év során további csökkenés várható, így 2024-ben a hitelezési piac aktívabb lehet a 2023-asnál, a 6 százalékos kamatszintek már beindíthatják a hitelezést. (3. ábra)

Gazdasági mutatók és lakásárak



3. ábra: A lakáspiaci keresletet befolyásoló paraméterek alakulása és a lakásárak éves változása (Forrás: KSH, MNB, MBH Index; *2023 első két negyedéve alapján a lakásárak változása 2022 átlagos szintjéhez képest, **2024-ben és 2025-ben várt)

Támogatások

2024 jelentős változást hoz a lakásvásárláshoz elérhető támogatásokban. Január 1-től megszűnt a CSOK és CSOK-hitel, helyüket a CSOK+ vette át, a kedvezményes hitel azonban már csak a további gyermeket vállaló párok számára elérhető. A már meglévő és további vállalt gyermekek együttes száma szerint az egy gyermeket vállalók 15, a kétgyermekesek 30, a háromgyermekesek pedig 50 millió forintos kedvezményes hitelt igényelhetnek. A tőketartozásból a második gyermek megszületésekor 10, a harmadik gyermek megszületésekor pedig szintén további 10 millió forintot elengednek. Szintén elérhető maradt az idén is a további gyermeket tervező párok számára a babaváró hitel, amelynek összege 10 helyett 11 millió forintra nőtt, ugyanakkor a feltételek szigorodtak.

A gyermekeseknek (így a további gyermeket nem vállalók számára is) lehetőség nyílik az előző évekhez hasonlóan a kiemelt településeken a falusi CSOK igénybevételére. Ennek támogatási összege az idéntől használt lakás vásárlására és bővítésére vagy korszerűsítésére 15 millió forintra növekedett három gyermek esetén, két gyermekkel 4 millió forint igényelhető, egy gyermek esetén pedig 1 millió forint, ahol a vásárlásra a támogatási összeg fele használható fel. Új ingatlanok építése esetén a korábbi

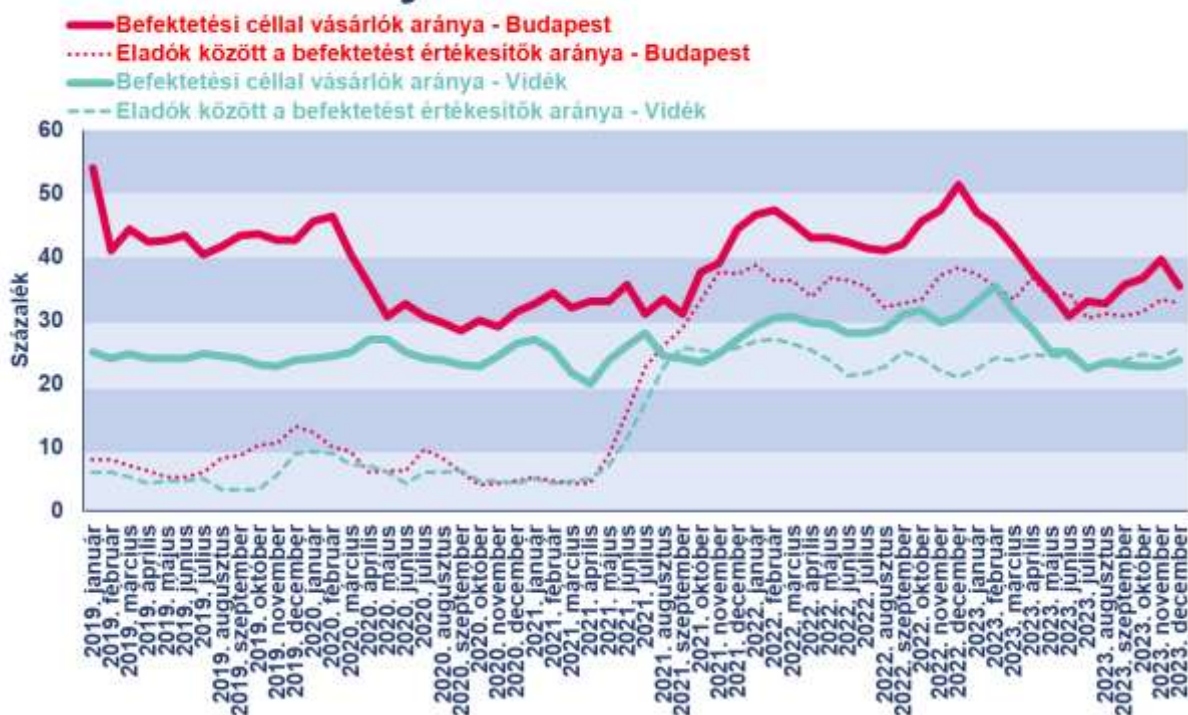
összegek érvényesek. A falusi CSOK csak bővítésre vagy korszerűsítésre is igényelhető, ez esetben a támogatási összeg fele állhat rendelkezésre. A falusi CSOK mellett továbbra is elérhető a CSOK-hitel (2-3 gyermekkel). Újdonság, hogy a CSOK+ kedvezményes hitelt a falusi CSOK-ra jogosultak is igényelhetik a CSOK-hitel helyett, amennyiben további gyermeket terveznek. Az illetékkedvezmény lehetősége megmaradt a CSOK+-t vagy falusi CSOK-ot igénylők számára, ugyanakkor jelentős változás, hogy az áfa-visszaigénylés lehetőségével a CSOK+-t igénylők nem élhetnek.

Összességében tehát azon családokat, ahol további gyermeket vállalnak, 2024-től jelentősen magasabb kedvezményes hitelösszeg segíti a lakásvásárlásban, ráadásul a CSOK+ nem tesz különbséget a használt és új lakások között. Ugyanakkor a további gyermeket nem tervezők jelentős segítségtől esnek el az idei évtől, számukra csak az jelenthet megoldást az állami források kihasználására, ha falusi CSOK-os településen vásárolnak ingatlant.

Befektetők

2023 első felében jelentősen visszaesett a befektetők aránya a vásárlók között, a befektetési céllal vásárlók háromhavi átlaga 2023 júniusára 31 százalékra csökkent Budapesten az év eleji több mint 40 százalékról. De vidéken is visszaesés volt megfigyelhető volt, ráadásul nemcsak az év első felében, hanem egész évben. Budapesten ugyanakkor 2023 második felében némileg ismét aktívabbá váltak a befektetők a lakáspiacon, igaz, ez a korábbi, 2022-es adatokhoz képest továbbra is alacsonyabb arányt jelentett. A befektetők abszolút száma pedig biztosan az előbbieknél is jelentősebben csökkent, hiszen a jelentősen alacsonyabb adásvétel-mennyiségen belül mérséklődött a részesedésük. (3. ábra)

Befektetők aránya



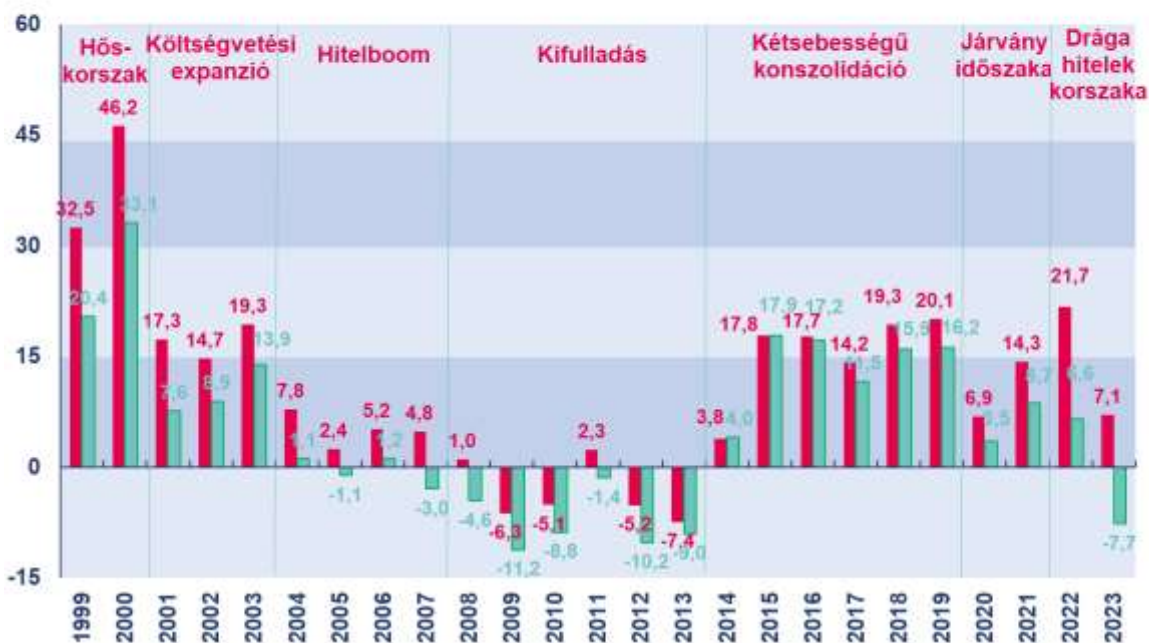
4. ábra: A befektetők aránya a vásárlók és az eladók között (három havi átlag; Forrás: Duna House, MNB)

2023-ban a befektetők számára még rendkívül vonzóak lehettek az inflációkövető hazai állampapírok, így sokan dönthettek úgy, hogy inkább ezeket választják a megtakarításaik elhelyezésére. Az év végével azonban ezek kivezetésre kerültek, helyüket új, az inflációkövető papírokénál idén alacsonyabb hozamokat biztosító papírok vették át. Mivel az infláció 2023-ban 17,6 százalékon alakult, az inflációkövető papírok idén nagyon magas hozamot hozhatnak, így akik ilyen papírt vásároltak

korábban, várhatóan az idén sem döntenek annak feladása és lakásba forgatása mellett. Az infláció 2024-ben várhatóan 4-5,5 százalék között lesz, vagyis az inflációkövető papírok jelentősen alacsonyabb kamatokat hozhatnak 2025-ben, ekkor már jobban elképzelhető, hogy a befektetők egy része a visszaváltási feltételek és az aktuális lakáspiaci helyzet alakulásának függvényében elgondolkodhat a papír eladása és lakásba forgatása mellett.

Az idén elérhető új állampapírtípus 9,9 százalékos éves hozamot ad 2025 első feléig. Ez a hozamszint a friss forrásoknak helyet keresők számára továbbra is magasnak számít, így még mindig versenytársa lehet a lakásbefektetéseknek (amennyiben a papírból idő előtt való kilépés költségeinek váratlan növekedése miatt nem értékelik majd kockázatosabbnak a befektetők). A lakáspiaci hozam két tényezőtől tevődik össze, a bérleti díjból származó hozamból, amely évről évre kevésbé változik, és pár százalékpontot jelent, illetve a lakásárak változásából adódó hozamrészből, így az idén várt áremelkedés erőteljesen befolyásolja, hogy milyen teljes hozamot jelent a lakásba fektetés, és mikor érdemes a lakáspiacra lépni befektetőként.

Az MBH Index éves változása **nominálisan** és fogyasztói árindexszel deflálva (%)



5. ábra: MBH Lakásárindex éves nominális (türkiz) és reál (magenta) változása (Forrás: MBH Index)

Összességében a tavalyi drasztikusan csökkent kereslet után az idén élénkebb lakáspiactot várnak az MBH Index elemzői. A javuló gazdasági kilátások, illetve a mérséklődő kamatszintek lehetővé tehetik, hogy többen döntsenek a lakásvásárlás mellett. A tranzakciószámok tehát várhatóan magasabbak lehetnek, mint 2023-ban, ugyanakkor még továbbra is több tényező nehezíti a vásárlók dolgát, így vélhetően nem éri majd el a gazdát cserélő ingatlanok száma a 2021-es szintet, inkább a 2020-as és a 2022-es szinten mozoghat.

Lakásárak

A visszaeső kereslet miatt 2023-ban az első negyedévet kivéve szinte egyhelyben topogtak a lakásárak Magyarországon. Az egyelőre elérhető második negyedéves adatok szerint egy év alatt 4,4 százalékos növekedés volt megfigyelhető 2022 azonos negyedévéhez képest. Az év második fele az alacsony adásvételszámok alapján szintén inkább a piac stagnálásával folytatódhatott. Mivel 2023-ban az infláció több mint 17 százalékos szintet ért el, a reál lakásárakban jelentős visszaesés volt tapasztalható, 2023 második negyedévére elérhető adatok szerint a reál lakáspiaci változás -14,3 százalékos volt 2022 második negyedéve óta.

MBH Index 1998-tól 2023 Q2-ig (2000=100)

MBH INDEX


6. ábra: MBH Lakásárindex (Forrás: MBH Index)

Hogyan alakulhatnak az árak 2024-ben?

A 2023-as piaci megtorpanásnak köszönhetően jelentős javulás volt megfigyelhető a lakásárak fundamentumoktól való eltérésében. Budapest esetében ez ismét 0 közelébe került a 2023 második negyedévében az MBN statisztikái szerint, míg a vidék esetében a túlértékeltség a csökkenés ellenére továbbra is magas szinten, 13,2 százalékon állt.

Idén a növekvő kereslet az árak emelkedésének irányába hathat, a családtámogatásokat igénybe vevők köre ugyan szűkült, ugyanakkor azok számára, akik a kedvezményezett csoportba tartoznak, a korábbiaknál jóval magasabb hitelösszegek állnak rendelkezésre, tehát nekik nagy valószínűséggel nem kell várniuk az alacsonyabb piaci hitelkamatokra, hiszen a lakásvásárlás nagyon sok esetben megvalósítható az állami segítséggel. Szintén igaz, hogy a CSOK+ nem tesz különbséget a használt és az új lakások között, így a magas összegű kedvezményes hitelösszegek a használt lakások esetében is elérhetőek lettek, ami egyes vásárlókat az új lakások választása helyett a használt piac felé terelhet, hiszen most eltűnik a nyomás a minél magasabb összegű állami források kihasználására az új lakások választásával. Ugyancsak ezt a hatást erősíti, hogy a CSOK+ mellett az áfa visszaigénylésének

lehetősége is megszűnt, amely korábban csökkenteni tudta a használt és az új lakások közötti árkülönbségeket.

Szintén erősödhet a falusi CSOK-os települések ingatlanpiacán tapasztalható kereslet, hiszen a további gyermeket nem tervező családok számára csak ezeken a helyszíneken maradt elérhető az állami segítség a lakásvásárláshoz, illetve a kiemelt településeken a falusi CSOK mellett a további gyermeket tervezők még a CSOK+-t is igényelhetik.

2024-ben az MBH Index várakozásai szerint így a jobb elhelyezkedésű, falusi CSOK-os, illetve a stabil és prosperáló munkaerőpiaccal rendelkező településeken várható nagyobb keresleti növekedés, így az árak nagyobb mértékű növekedése. Össességében országos szinten az idei évre az elemzők 4-8 százalékos körüli nominális áremelkedést valószínűsítene a lakóingatlanok piacán. Ettől lehetnek eltérések, például olyan helyszíneken, mint a nagyobb ipari beruházások környéke, ahol hirtelen nagyobb kereslet jelenik meg a lakások iránt.

Háttérinformációk

MBH Jelzálogbank Nyrt.

Az MBH Jelzálogbank Nyrt. 1998-ban kezdte meg működését FHB Föld-, Hitel- és Jelzálogbank néven. Az első szakosított jelzálogbanki pénzügyintézetként lefektette a jelzálogbanki háttérrel működő jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, és országszerte elérhetővé tette a jelzáloglevéllel finanszírozott jelzálogalapú finanszírozást. A bank profilja 2018-tól letisztult, refinanszírozó jelzálogbankként működik, fő tevékenységi köre ennek megfelelően a jelzáloghitelek refinanszírozása az MBH Csoport tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára, valamint a jelzáloglevél-kibocsátás.

Az MBH Jelzálogbank 2023. május 1-je óta a második legnagyobb hazai bankcsoport, az MBH Csoport tagjaként végzi üzleti tevékenységét.